



Stratégie immobilière Groupe RATP

Céline Tignol – Direction de l'immobilier

Un large portefeuille de biens immobiliers



740 hectares de fonciers



500 ha de
voies ferrées



50 ha d'ateliers de
maintenance ferrés



70 ha de dépôts
de bus



120 ha de fonciers divers
(usages sociaux, sportifs,
logistiques...)

Biens du GI

Biens de reprise

Biens du GI

Biens propres



400 000 m²
de bâtiments tertiaires

150 M€ de
charges annuelles

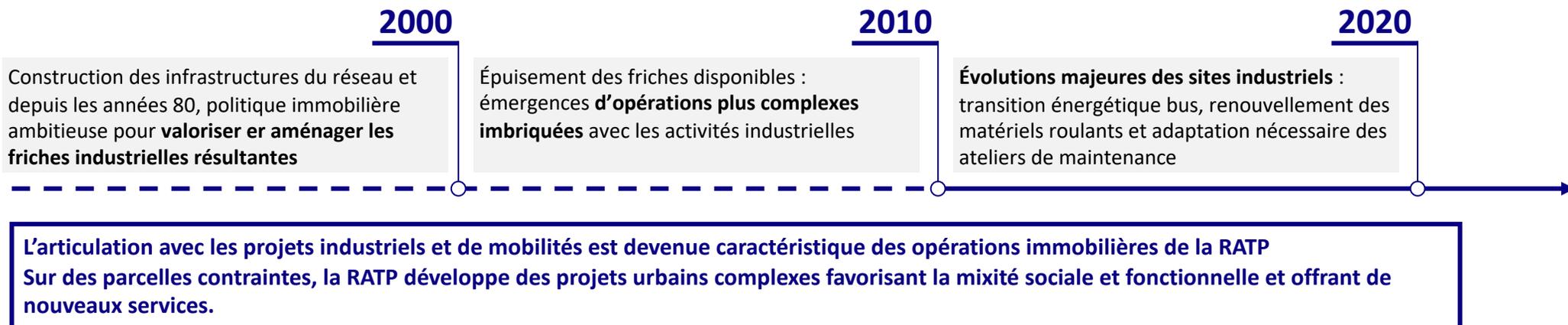


Plus de friche, ni de foncier libre non imbriqué avec des activités

► Volonté de maintenir le patrimoine majoritairement urbain et de le valoriser

La RATP : un ADN urbain

Un peu
d'histoire
une approche
urbaine qui
s'affirme



Important patrimoine industriel à **pérenniser en cœur de ville**, au plus près des activités de transport, dans une **logique de performance et de mixité urbaine**



Inscription des services tertiaires **en cohérence avec les autres activités** et dans les **meilleurs standards d'aménagement**

Un patrimoine
foncier qui
oblige

Du fait de leur taille étendue en zones bâties denses, les emprises de la RATP soulèvent des questions urbaines d'intégration des activités du Groupe dans la Ville.

▶ **Stratégie d'insertion urbaine**

L'immobilier : un rôle pivot entre les territoires et les activités RATP

moteurs de valorisation et développement du patrimoine RATP

Accompagner les transformations industrielles



- Maître d'ouvrage et pilote des opérations urbaines complexes accompagnant les projets industriels :
 - transition énergétique bus
 - renouvellement des matériels roulants ferrés
 - modernisation et évolutions des actifs industriels
- ▶ *Pérenniser les activités industrielles en centre-ville dans une logique durable de service public performant*

Agir en partenaire des collectivités



- À l'écoute des territoires la RATP contribue aux mutations urbaines en accompagnant les projets initiés par les collectivités.
- Nous participations aux AMI "Réinventer", contribuons à l'objectif de 100 ha de végétalisation / agriculture urbaine...
- ▶ *Soutenir les villes dans leurs ambitions et favoriser la mixité urbaine en réunissant résidences, entreprises, commerces et équipements*

Bâtir de nouveaux logements



- Contribuer activement à l'effort de construction de nouveaux logements nécessaires en Île-de-France
- Garantir l'accès aux salariés à des logements sociaux
- ▶ *Être un acteur engagé du bien vivre ensemble*

Organisation des activités immobilières

Deux filiales unissent leurs expertises à celles de la direction immobilière

La direction immobilière en tant que MOA, pense la stratégie immobilière du Groupe et décide des opérations à mener



Des résultats attendus ambitieux grâce aux expertises

+ 4000 logements en IDF pour 2032 dont 50% de logements sociaux

Le direction immobilière lance les opérations et assure le lien avec le propriétaire des fonciers et toutes les maîtrises d'ouvrages



pilote la mise en œuvre des projets



réalise les logements sociaux

Pour 2026 :

- + 2915 logements dont 1340 familiaux
- + 310 logements en LLI

L'immobilier RATP

Les marqueurs de notre « signature urbaine » au service de la Ville de demain

Qualité architecturale

 Projets primés

Immobilier au service des mobilités

 Partenariat Sogaris
 Centrale de Mobilités

Préservation patrimoniale

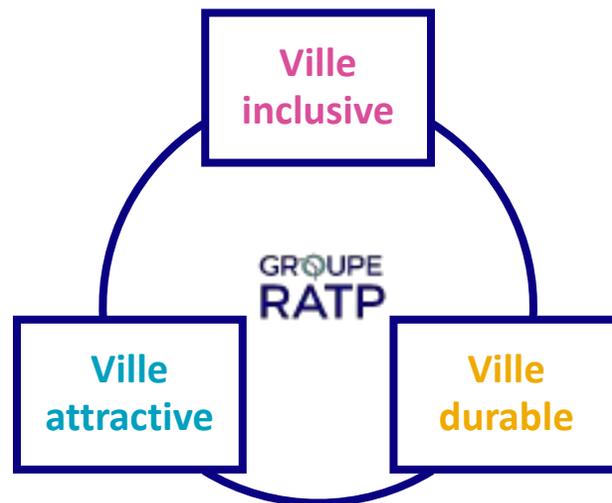
 Conseil scientifique

Occupation temporaire

 Charte de l'occupation temporaire signée en 2019

Mixité sociale et fonctionnelle

 Protocole 2014 Ville de Paris
 Charte anti-spéculative



Environnement

Végétalisation
Biodiversité
Agriculture urbaine
Matériaux bio- et géo-sourcés
Îlots de fraîcheur
 Parisculteurs 2
 Charte « objectif 100 ha » - 2016

Réhabilitation & réutilisation de matériaux



The background of the slide features a pattern of concentric, semi-circular lines in dark blue and green, creating a ripple effect. The lines are arranged in a way that they appear to emanate from a central point, with the green lines interspersed among the blue ones. The overall effect is a dynamic, organic pattern.

LES OPÉRATIONS D'INSERTION URBAINE DU GROUPE RATP

Opération prototype d'une mixité urbaine réussie

Le centre bus de Lagny Pyrénées (Paris Xxème)

30 000 m²

de bureaux au-dessus du site soit

1 800

emplois tertiaires dans un quartier jusqu'alors majoritairement résidentiel

Une capacité de remisage augmentée de

60%



1 Annexe collège Lucie Faure

1 crèche

le **1^{er}**

centre bus

100%

électrique en plein cœur de Paris

700

emplois industriels maintenus sur le site



Contexte Urbain



Projet Urbain accroches & séquences



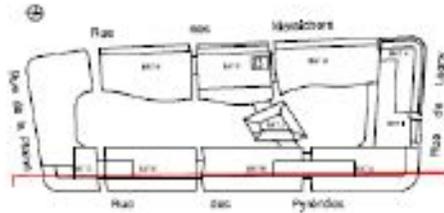
**Ce n'est pas
Possible !!**

**Pugnacité et
Confiance
pour changer
le monde et
faire évoluer
les idées &
Règlements
Pompiers
Espaces Verts**



Division des Propriétés en Volumes

Le fond de plan provient des éléments fournis par l'agence
METRA & ASSOCIES, ARCHITECTE du projet, du 17-03-2019.



VILLE DE PARIS

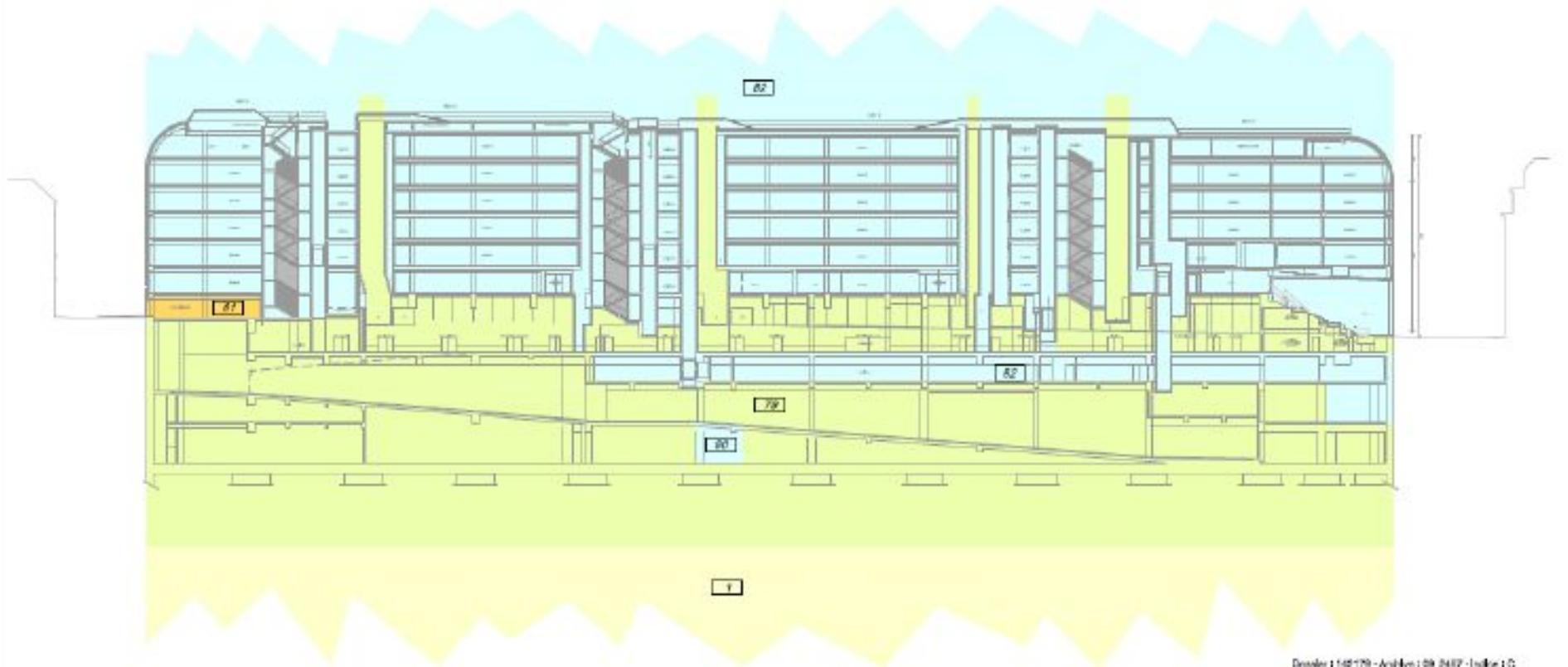
(20ème Arrondissement)

18-20, rue des Pyrénées

**PLAN DE DIVISION
EN VOLUMES IMMOBILIERS**

MODIFICATIF ETAT NOUVEAU

Plan n° 56 : COUPE (Schématisique)



Echelle 1/500



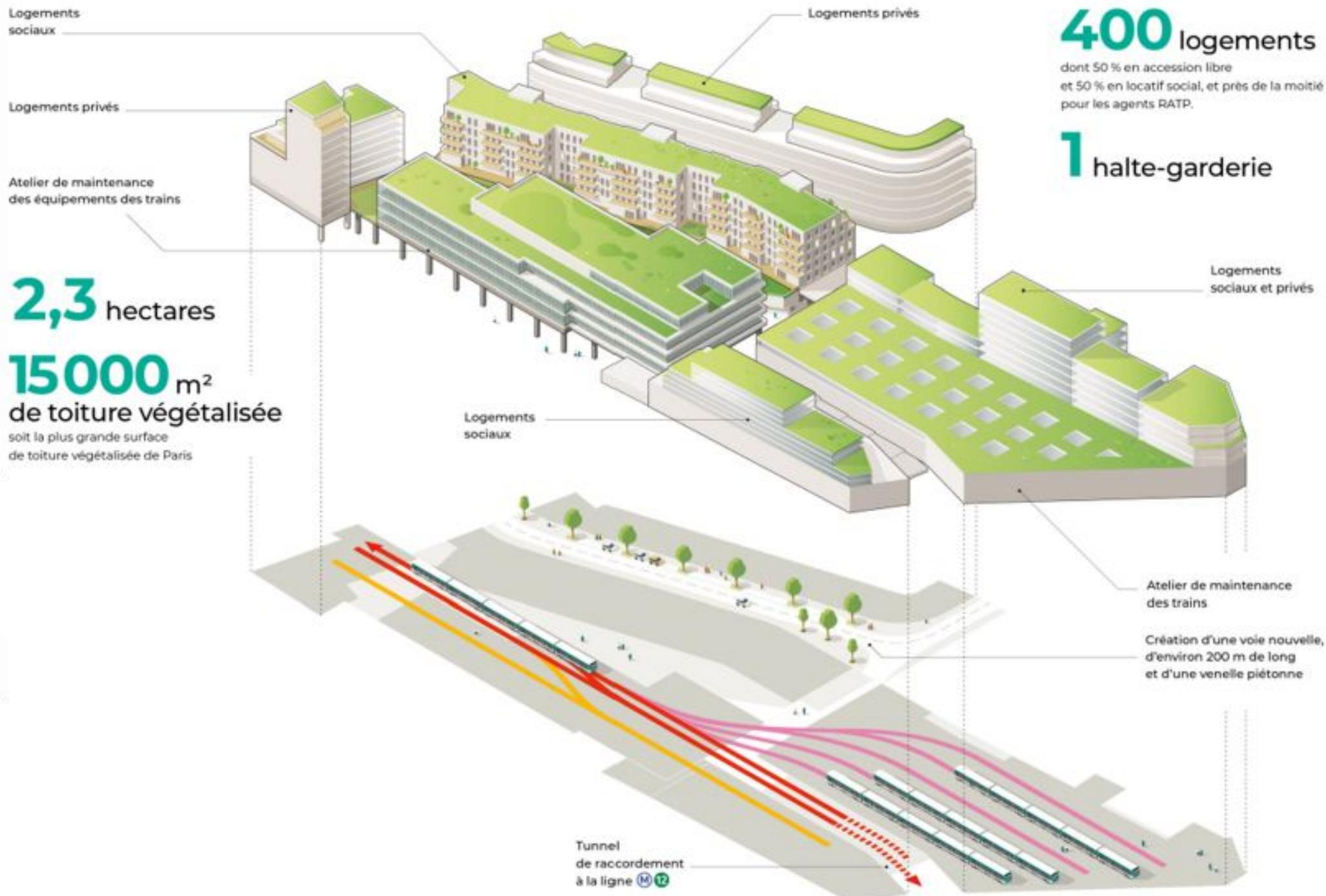
Dossier 1 145 179 - Arrêté 1 09 2487 - Index 1 C
Date 1 Février 2014 - Titre 1 PD



8, rue de Valenciennes - 75013 PARIS
01 47 26 11 23 - Fax 01 47 26 11 21
www.gexpertise.com - gexpertise@orange.fr

Une approche en amélioration continue

Les nouveaux ateliers Vaugirard



Une approche en amélioration continue

Opération Belgrand – ateliers de Saint-Fargeau

Insérer l'outil industriel dans un projet urbain exemplaire

- Ouvrir le site sur son environnement
- Réussir la mixité des fonctions
- Répondre aux besoins programmatiques et préserver des possibilités d'adaptation

Concevoir un projet écologique

- Quartier bas carbone
- Nature en ville / biodiversité / gestion eau / îlot de fraîcheur
- Economie circulaire (stratégie 3R – réduire, réemployer, recycler)

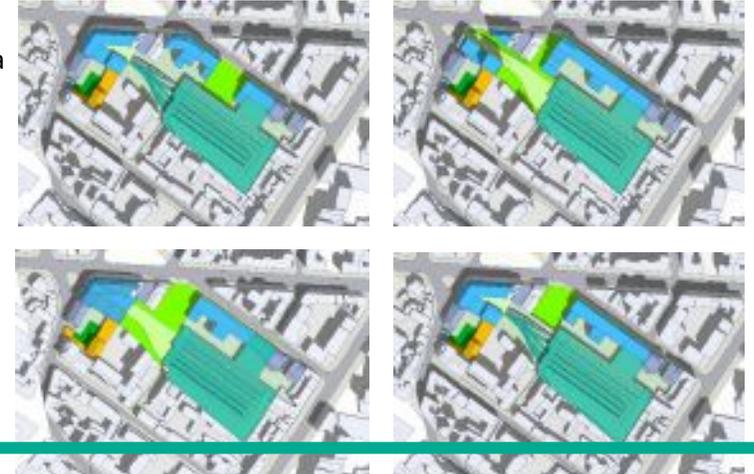
Mettre en valeur le patrimoine industriel de la RATP

Développer des programmes démonstrateurs valorisant toutes les expertises de la RATP : *centrale de mobilités, centrale reliée au réseau de froid urbain* de Paris

Développer une méthode de conception urbaine collaborative sur mesure, cohérente avec les attentes de la Ville de Paris et de la mairie du 20^{ème} arrdt en matière participative

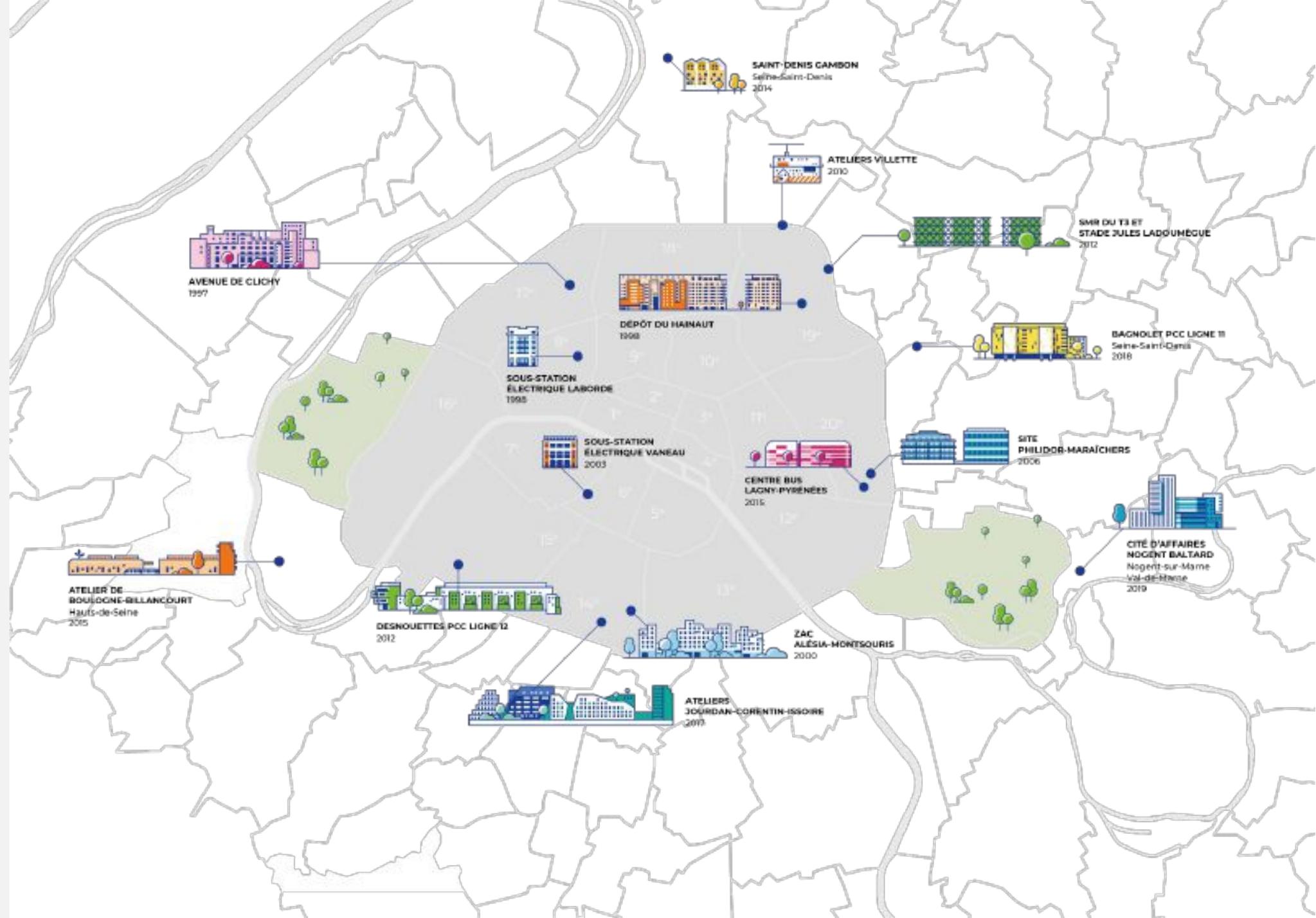
5 hypothèses étudiées :

- Constructibilité : 11 750 à 14 000 m²
- Espace vert 1000 à 2500m²
- Couverture des voies
- Décaissement AMT



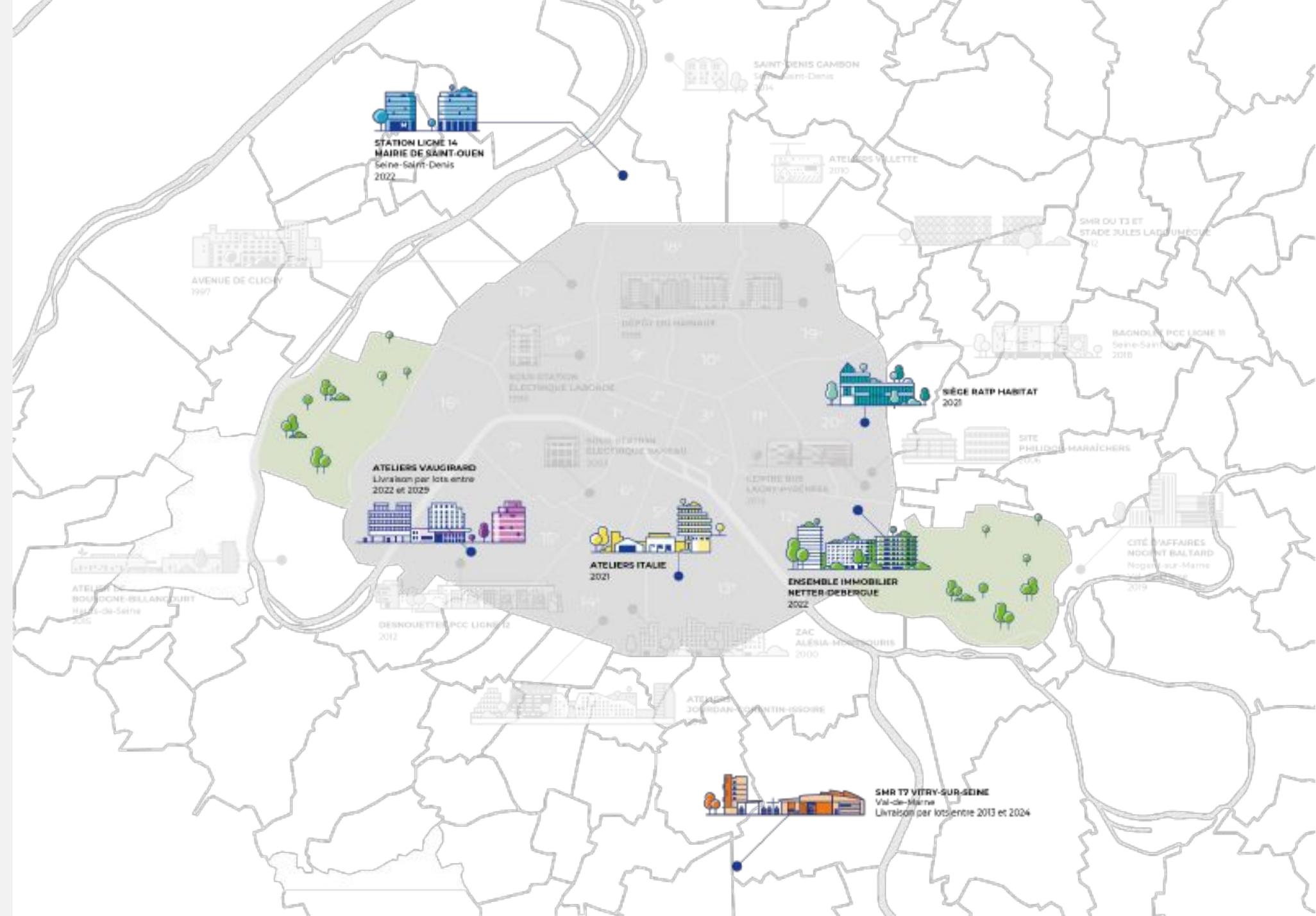
Les réalisations immobilières emblématiques

Réalisées depuis
1997



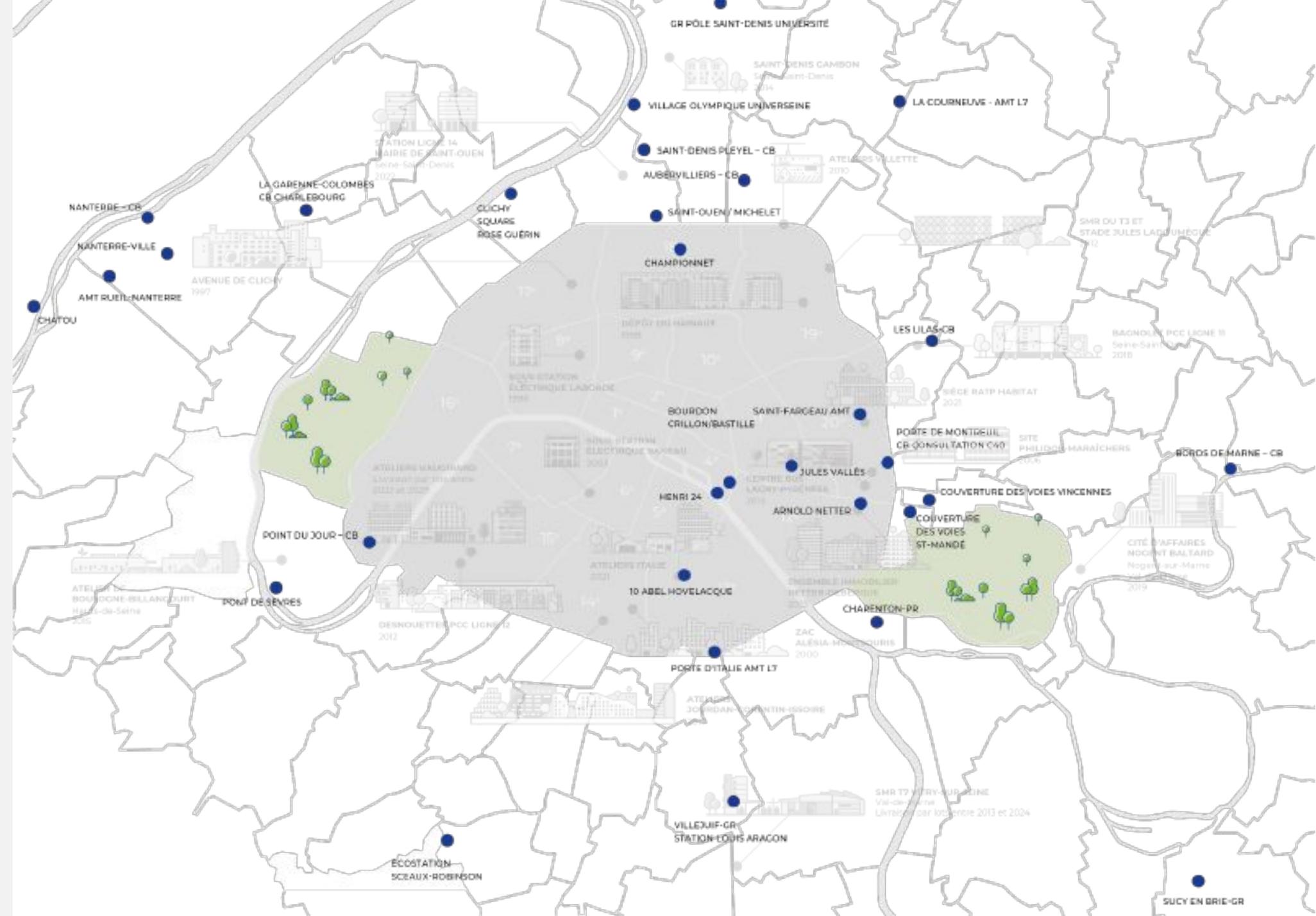
Les réalisations immobilières emblématiques

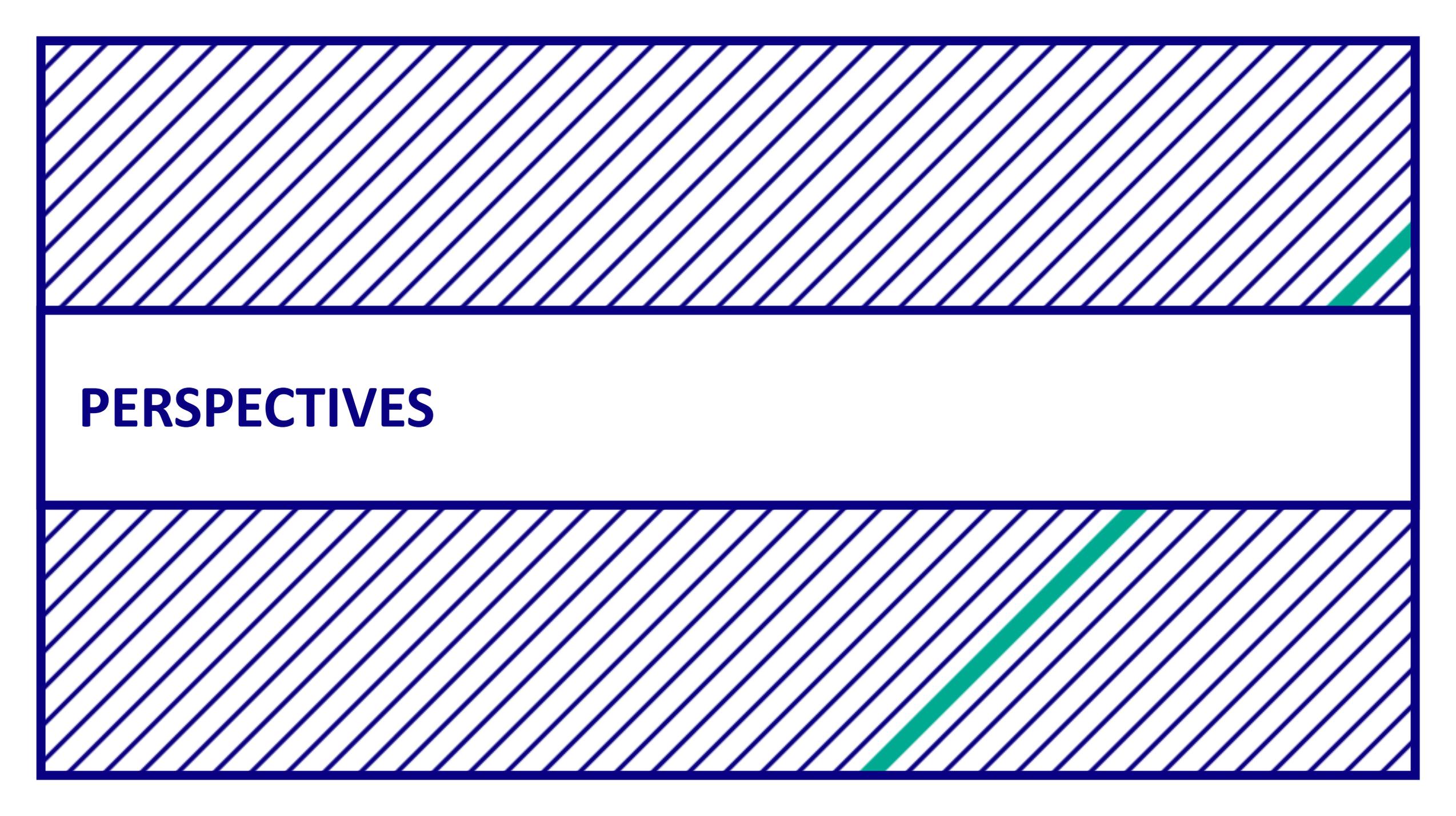
En travaux



Le groupe RATP, acteur des évolutions du territoire : les réflexions en cours

Prospects et études





PERSPECTIVES

Exemples d'autres opérations à venir



► Ecostation 2023 Sceaux-Robinson

Partenariat Woodeum
4000 m² de logements
1 ecostation bus (3M€ invest)

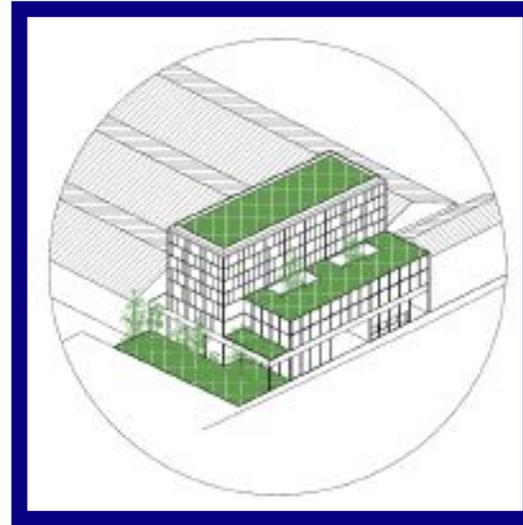
Env. 3 M€ de recettes pour RATP



► AMT Rueil 2024 Nanterre

Partenariat Woodeum
12 000 m² de bureaux
2 000 m² logements
1 800 m² reconstitution ateliers

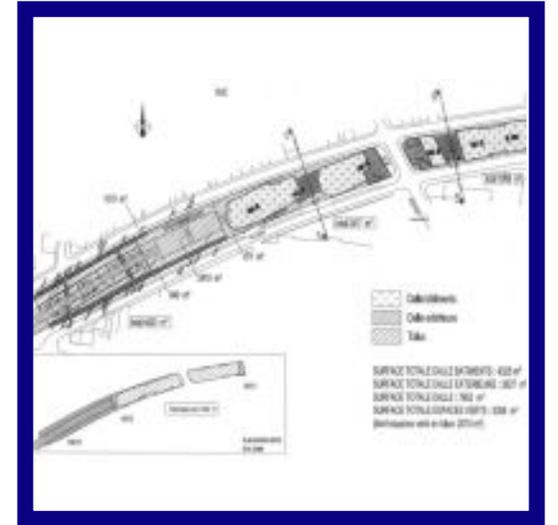
Env. 15 M€ de recettes pour RATP /
6M€ net des reconstitutions



► Centre bus GNV 2025 Ivry

Dernière « fenêtre de tir » pour les opérations sur les centres bus
Innovation : opération de valorisation dans un environnement ICPE GNV

4000 m² logements étudiants sociaux pour RATP Habitat
+ 10 bus



► Couverture des voies Vincennes

Lancement d'une 1^{ère} étude de faisabilité en cours par MOP

Développement de nouvelles offres urbaines



► Urban Station

Développement d'une nouvelle offre d'espaces de travail autour d'espaces événementiels, dans le centre de Paris, soulignant l'identité architecturale unique de sites industriels de la RATP.



► RATP Logistics

Développement d'une offre de logistique urbaine innovante et soucieuse des enjeux environnementaux, favorisant des livraisons plus vertes en cœur de ville, notamment en facilitant la livraison du dernier kilomètre.

Concrètement, il s'agit de mettre à disposition de partenaires, durant la journée, certains de ses sites et notamment les centres bus inoccupés pendant la journée lorsque les bus circulent.



► Centrale de mobilité

En promouvant en dehors des fonciers du groupe sur des opérations d'aménagement ou immobilières d'ampleur où les problématiques de mobilités le justifient, en développant le **concept de Centrale de Mobilité** :

- Lauréat aux côtés de Nexity et Engie la consultation C40 pour la **Porte de Montreuil**
- Candidat consultation Denfert **Saint-Vincent-de-Paul**
- Universeine



RATP
GROUP